

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 7 septembre 2017**

**N° de pourvoi: 16-17.174**

ECLI:FR:CCASS:2017:C300889

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP Gaschignard, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Vu les articles L. 145-10 et L. 145-60 du code de commerce ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 8 mars 2016), que, la société Jesta Fontainebleau (la société Jesta), adjudicataire d'un ensemble immobilier saisi au préjudice de la société Noga hôtels Cannes (la société Noga) qui avait, par acte authentique du 27 juin 1997, consenti un bail commercial à la société Claubon, a donné congé à la locataire à effet du 30 septembre 2010, avec offre de renouvellement à compter du 1er octobre 2010 moyennant un loyer annuel dé plafonné ; que le 9 novembre 2010, la société Jesta a assigné la société locataire en nullité tant du bail que de la demande de renouvellement adressée le 19 octobre 2005 à l'ancien bailleur et subsidiairement, en fixation du loyer du bail renouvelé au 1er avril 2006 ; que la société Claubon a soulevé la prescription de l'action en fixation du loyer ;

Attendu que, pour rejeter le moyen tiré de la prescription biennale, l'arrêt retient qu'il n'est pas établi que la demande de renouvellement du bail formée par la société Claubon ait été portée à la connaissance de la société Jesta, laquelle n'était pas tenue, en qualité de nouveau propriétaire, de s'informer sur l'état du bail en cours de sorte que le délai biennal de prescription n'a pas couru à compter du 1er avril 2006 ;

Qu'en statuant ainsi, après avoir constaté que la société Claubon avait, le 19 octobre 2005, demandé le renouvellement du bail au 1er avril 2006 et qu'à défaut d'avoir répondu à cette demande dans le délai de trois mois, la société Noga était réputée l'avoir acceptée tacitement de sorte que le bail s'était renouvelé le 1er avril 2006, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident éventuel :

Attendu que la société Jesta fait grief à l'arrêt de rejeter la demande en nullité de la demande de renouvellement du bail du 19 octobre 2005, alors, selon le moyen :

1°/ que les baux qui n'ont pas acquis date certaine avant le commandement peuvent être annulés et ceux postérieurs au commandement doivent l'être si, dans l'un ou l'autre des cas, les créanciers ou l'adjudicataire le demande ; que le bail commercial renouvelé est un nouveau bail ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que le bail commercial liant la société Claubon à la société Noga avait fait l'objet, de la part du preneur, d'une demande de renouvellement le 19 octobre 2005 pour un effet à compter du 1er avril 2006, et qu'un commandement aux fins de saisie-vente avait été délivré à la société Noga le 8 avril 2002 ; qu'il résulte de ces constatations que le nouveau bail renouvelé s'est formé postérieurement au commandement, de sorte que la société Jesta, adjudicataire, était fondée à en solliciter la nullité ; que la cour d'appel a néanmoins jugé que le bail ayant acquis date certaine, sa nullité ne pouvait pas être demandée ; qu'en se prononçant ainsi, tandis que le bail renouvelé, tout comme la demande de renouvellement, avait été formé après le commandement, de sorte qu'il était entaché de nullité, peu important qu'il ait acquis ou non date certaine, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 684 de l'ancien code de procédure civile ;

2°/ que les baux qui n'ont pas acquis date certaine avant le commandement peuvent être annulés et ceux postérieurs au commandement doivent l'être si, dans l'un ou l'autre cas, les créanciers ou l'adjudicataire le demandent ; que cette nullité s'applique notamment au bail renouvelé dans les conditions de l'article L. 145-10 du code de commerce ; qu'en jugeant, par motifs réputés adoptés, que la demande de renouvellement était un droit pour le locataire résultant de dispositions d'ordre public, ce qui privait la société Jesta du droit de solliciter la nullité du bail renouvelé à la suite de cette demande, bien que ce renouvellement fût postérieur au commandement de saisie-vente, la cour d'appel a violé l'article 684 de l'ancien code de procédure civile ;

3°/ qu'à défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail commercial se prolonge tacitement au-delà de son terme ; qu'en ce cas, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation ; qu'en l'espèce, pour juger que la société Jesta n'était pas fondée à solliciter la nullité du bail renouvelé au 1er avril 2006, ce renouvellement étant intervenu après le commandement de saisie-vente délivré à la société Noga, la cour d'appel a considéré, par motifs adoptés, que la demande de renouvellement était un droit pour le locataire résultant de dispositions

d'ordre public, et ne pouvait être annulée au prétexte qu'elle avait été formée postérieurement au commandement « alors même que le locataire devait nécessairement la présenter dans les 6 mois qui précèdent la date d'échéance du bail » ; qu'en se prononçant ainsi, tandis que la société Claubon n'était pas tenue de présenter une demande de renouvellement dans les 6 mois précédant la date d'échéance du bail, lequel aurait été tacitement prolongé en l'absence de congé délivré par le bailleur, ce qui autorisait le preneur à en solliciter le renouvellement à tout moment, la cour d'appel a violé l'article 684 de l'ancien

code de procédure civile et les articles L. 145-9 et L. 145-10 du code de commerce ;

4°/ que les baux qui n'ont pas acquis date certaine avant le commandement peuvent être annulés et ceux postérieurs au commandement doivent l'être si, dans l'un ou l'autre des cas, les créanciers ou l'adjudicataire le demande ; qu'un acte n'acquiert date certaine qu'à la condition d'être établi sous la forme authentique, d'être enregistré, ou à la mort de l'une des parties à cet acte ; que l'acceptation de principe du renouvellement d'un bail commercial résultant de l'absence de réponse du bailleur à une demande de renouvellement formée par son locataire ne présente qu'un caractère provisoire ; que le nouveau bail issu de cette acceptation présumée n'acquiert pas date certaine par le seul effet de cette présomption légale ; que la cour d'appel, qui a constaté que le bail issu de l'acceptation présumée du principe du renouvellement du bail conclu en 1997 était un nouveau bail, a néanmoins jugé que ce nouveau bail avait acquis date certaine par le seul effet de la loi ; qu'en se prononçant ainsi, sans caractériser en quoi le bail renouvelé, qui n'avait été ni constaté dans un acte authentique, ni enregistré, et aucune de ses parties n'ayant disparu, avait acquis date certaine, la cour d'appel a violé l'article 684 de l'ancien code de procédure civile et l'article 1328 du code civil dans sa rédaction applicable en la cause ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit, par motifs adoptés, que la demande de renouvellement du bail commercial n'entraîne pas dans les prévisions de l'article 684 de l'ancien code de procédure civile et relevé que la société locataire avait sollicité le renouvellement de son bail dans les formes et délais requis, la cour d'appel en a exactement déduit que la demande de la société Jesta devait être rejetée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute la société Claubon de son moyen tiré de la prescription de l'action de la société bailleuse en fixation du nouveau loyer annuel de renouvellement et dit qu'il appartiendra au juge des loyers de fixer le loyer du bail renouvelé au 1er avril 2006, l'arrêt rendu le 8 mars 2016, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel Lyon ;

Condamne la société Jesta Fontainebleau aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Jesta Fontainebleau et la condamne à payer à la société Claubon et à M. X... en qualité de commissaire à l'exécution du plan de sauvegarde et de mandataire judiciaire de la société Claubon la somme globale de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept septembre deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils, pour la société Claubon et M. X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la SARL Claubon du moyen pris de la prescription de l'action en fixation du loyer du bail renouvelé et dit qu'il appartiendra au juge des loyers de fixer le loyer du bail renouvelé au 1er avril 2006,

AUX MOTIFS QUE l'article L. 145-60 du code de commerce ne fixe pas le point de départ de la prescription biennale ; que la SARL Claubon considère que la fixation du point de départ du délai de prescription au jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer emprunte aux dispositions de l'article 2224 du code civil qui selon elle n'est applicable qu'aux actions de droit commun alors que, et en cela citant un auteur, « les actions issues du statut, qui font l'objet de points de départ relativement précis,... naissent non pas de faits mais d'actes, la sécurité juridique en cette matière imposant des formalités, donc un point de départ objectif » ; que si cette appréciation s'impose en effet lorsque le bailleur est l'auteur ou le destinataire de l'acte, voire a été appelé à y concourir, en ce qu'elle traduit sa connaissance du droit qu'il entend faire valoir, par contre, certaines actions peuvent être fondées sur des faits dont le bailleur n'a pas nécessairement connaissance au jour où ils se réalisent ; qu'ainsi, en l'espèce, il n'est pas établi que la demande de renouvellement du bail sollicitée par la SARL Claubon ait été portée à la connaissance de la SNC Jesta Fontainebleau, laquelle n'avait aucune diligence particulière à accomplir concernant la situation locative du bien acquis au regard des dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce, de sorte que le délai biennal de prescription n'a pu courir à compter du 1er avril 2006 ; que le jugement est par conséquent confirmé en ce qu'il a rejeté le moyen tiré de la prescription de l'action en fixation du loyer du bail renouvelé ;

ET AUX MOTIFS QUE le délai de prescription commence à courir à compter du jour où le

titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; qu'en l'espèce, la locataire n'invoque aucun élément qui permettrait de retenir que la société Jesta a effectivement eu connaissance de la demande de renouvellement formée en octobre 2005, dans le délai de 2 ans précédant l'introduction de l'action en fixation du loyer du bail renouvelé ; que dès lors le moyen tiré de la prescription doit être rejeté ; qu'en conséquence, il y a lieu de juger qu'il appartiendra au juge des loyers de fixer le loyer du bail renouvelé au 1er avril 2006 ;

1° ALORS QUE le point de départ de la prescription de l'action en fixation du prix du bail commercial renouvelé à la demande du preneur se situe à la date de prise d'effet du nouveau bail ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt que la SARL Claubon a sollicité, par exploit d'huissier en date du 19 octobre 2005, le renouvellement de son bail, qui arrivait à expiration le 31 mars 2006, et que la société Noga Hôtels Cannes, bailleuse, qui s'est abstenue de répondre à cette demande dans le délai de trois mois expirant le 19 janvier 2006, est réputée l'avoir tacitement accepté, de sorte que le bail s'est renouvelé à compter du 1er avril 2006 ; qu'en retenant qu'à défaut de preuve de la connaissance, par la société Jesta Fontainebleau, du renouvellement du bail, la prescription n'aurait pas couru contre celle-ci à compter de la prise d'effet du bail renouvelé, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article L. 145-60 du code de commerce ;

2° ALORS, au surplus, QUE la prescription ne peut être suspendue que par des circonstances mettant la partie qui en invoque la suspension dans l'impossibilité d'agir ; que pour dire que la prescription n'avait pas commencé à courir contre la société Jesta Fontainebleau à compter du 1er avril 2006, la cour d'appel retient seulement qu'il n'est pas établi que la demande de renouvellement du bail ait été portée à sa connaissance et qu'elle n'avait elle-même aucune diligence à accomplir ; qu'en statuant par de tels motifs, qui ne caractérisent pas l'impossibilité, pour la société Jesta Fontainebleau, d'agir en fixation du loyer du bail renouvelé dans le délai de prescription de deux ans, entre le 1er avril 2006 et le 1er avril 2008, la cour d'appel n'a pas justifié sa décision au regard de l'article 2251 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause, ensemble l'article L. 145-60 du code de commerce ;

3° ALORS, subsidiairement, QUE lorsque le bailleur, qui n'a pas manifesté son désir d'obtenir une modification du prix du bail dans un congé ou dans la réponse à la demande de renouvellement prévue à l'article L. 145-10, en fait la demande ultérieurement, le nouveau prix n'est dû qu'à compter de cette demande ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt que la société Jesta Fontainebleau n'a sollicité une modification du prix du loyer que par un acte d'huissier délivré le 22 mars 2010 et en saisissant le juge des loyers commerciaux par acte du 9 novembre 2010 ; qu'en ordonnant néanmoins la fixation du loyer du bail renouvelé au 1er avril 2006, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article L. 145-11 du code de commerce.

Moyen produit au pourvoi incident éventuel par la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat aux Conseils pour la société Jesta Fontainebleau

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la société Jesta Fontainebleau de sa demande tendant à voir déclarer nulle la demande de renouvellement de bail du 19 octobre 2005, d'avoir jugé que le bail commercial du 27 juin 1997, et la demande de renouvellement du 19 octobre 2005 étaient valables et opposables à la société Jesta Fontainebleau, d'avoir jugé que le bail liant les parties était renouvelé pour une durée de 9 années à compter du 1er avril 2006 et d'avoir dit qu'il appartiendrait au juge des loyers de fixer le loyer du bail renouvelé à compter de cette date ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la SNC Jesta Fontainebleau fait valoir que le bail renouvelé est un nouveau bail que la société Noga Hôtels Cannes, à laquelle un commandement aux fins de saisie avait été délivré le 8 avril 2002, n'avait pas le pouvoir de conférer à la société Claubon ; que cette saisie a pour effet de rendre l'immeuble indisponible, interdisant à son propriétaire et débiteur l'accomplissement d'aucun acte n'ayant pas acquis date certaine qui puisse en amoindrir la valeur, sans dans lequel se comprend [l'article 684 ancien du code de procédure civile] ; que s'il est indéniable que le bail commercial renouvelé est un nouveau bail, il doit être relevé qu'en l'espèce, la société Noga Hôtels Cannes s'étant abstenue de répondre dans le délai de trois mois à la demande de renouvellement du bail précédent, par application des dispositions de l'article L. 145-10 du code de commerce, bail qui pour avoir date certaine, échappe ainsi aux dispositions de l'article 684 ancien du code de procédure civile visées par la société Jesta Fontainebleau (arrêt, p. 5 dernier §) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE le bail est incontestablement antérieur à la délivrance du commandement et a date certaine ; qu'aux termes de l'article 674 [lire : 684] de l'ancien code de procédure civile, « les baux qui n'ont pas date certaine avant le commandement peuvent être annulés, et ceux postérieurs au commandement doivent l'être si, dans l'un ou l'autre cas les créanciers ou l'adjudicataire le demandent » ; que cet article vise donc deux hypothèses, les baux consentis avant le commandement d'une part, et les baux consentis après le commandement (mais avant l'adjudication) d'autre part ; qu'en l'espèce, au jour de la délivrance du commandement, soit le 8 avril 2002, le bail consenti en 1997 était en cours et il avait date certaine ; que le bail de 1997 ne peut être annulé ; que postérieurement au commandement du 8 avril 2002 et avant le jugement d'adjudication du 9 février 2006, est survenue la demande de renouvellement signifiée par la locataire le 19 octobre 2005 en vue du renouvellement à compter du 1er avril 2006 ; que s'il est acquis que le bail renouvelé est un nouveau bail, le renouvellement se fait au terme d'un processus dont la demande de renouvellement ne forme qu'une première étape ; que de plus la demande de renouvellement, soumise à différentes conditions de forme et de délai, est un droit pour le locataire, résultant des dispositions d'ordre public du code de commerce ; que dès lors la demande de renouvellement régulièrement mise en oeuvre, n'est que l'exercice d'un droit et ne peut être annulée au prétexte qu'elle a été formée postérieurement au commandement alors même que le locataire devait nécessairement la présenter dans les 6 mois qui précèdent l'échéance du bail (jugement, p. 4 dernier § et p. 5) ;

1°) ALORS QUE les baux qui n'ont pas acquis date certaine avant le commandement peuvent être annulés et ceux postérieurs au commandement doivent l'être si, dans l'un ou l'autre des cas, les créanciers ou l'adjudicataire le demande ; que le bail commercial

renouvelé est un nouveau bail ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que le bail commercial liant la société Claubon à la société Noga Hôtels Cannes avait fait l'objet, de la part du preneur, d'une demande de renouvellement le 19 octobre 2005 pour un effet à compter du 1er avril 2006 (arrêt, p. 5 dernier §), et qu'un commandement aux fins de saisie-vente avait été délivré à la société Noga Hôtels Cannes le 8 avril 2002 (arrêt, p. 5 § 9) ; qu'il résulte de ces constatations que le nouveau bail renouvelé s'est formé postérieurement au commandement, de sorte que la société Jesta Fontainebleau, adjudicataire, était fondée à en solliciter la nullité ; que la cour d'appel a néanmoins jugé que le bail ayant acquis date certaine, sa nullité ne pouvait pas être demandée (arrêt, p. 5 dernier §) ; qu'en se prononçant ainsi, tandis que le bail renouvelé, tout comme la demande de renouvellement, avait été formé après le commandement, de sorte qu'il était entaché de nullité, peu important qu'il ait acquis ou non date certaine, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 684 de l'ancien code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE les baux qui n'ont pas acquis date certaine avant le commandement peuvent être annulés et ceux postérieurs au commandement doivent l'être si, dans l'un ou l'autre cas, les créanciers ou l'adjudicataire le demandent ; que cette nullité s'applique notamment au bail renouvelé dans les conditions de l'article L. 145-10 du code de commerce ; qu'en jugeant, par motifs réputés adoptés, que la demande de renouvellement était un droit pour le locataire résultant de dispositions d'ordre public, ce qui privait la société Jesta Fontainebleau du droit de solliciter la nullité du bail renouvelé à la suite de cette demande, bien que ce renouvellement fût postérieur au commandement de saisie-vente (jugement, p. 5), la cour d'appel a violé l'article 684 de l'ancien code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE, à défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail commercial se prolonge tacitement au-delà de son terme ; qu'en ce cas, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation ; qu'en l'espèce, pour juger que la société Jesta Fontainebleau n'était pas fondée à solliciter la nullité du bail renouvelé au 1er avril 2006, ce renouvellement étant intervenu après le commandement de saisie-vente délivré à la société Noga Hôtels Cannes, la cour d'appel a considéré, par motifs adoptés, que la demande de renouvellement était un droit pour le locataire résultant de dispositions d'ordre public, et ne pouvait être annulée au prétexte qu'elle avait été formée postérieurement au commandement « alors même que le locataire devait nécessairement la présenter dans les 6 mois qui précèdent la date d'échéance du bail » (jugement, p. 5 § 3) ; qu'en se prononçant ainsi, tandis que la société Claubon n'était pas tenue de présenter une demande de renouvellement dans les 6 mois précédant la date d'échéance du bail, lequel aurait été tacitement prolongé en l'absence de congé délivré par le bailleur, ce qui autorisait le preneur à en solliciter le renouvellement à tout moment, la cour d'appel a violé l'article 684 de l'ancien code de procédure civile et les articles L. 145-9 et L. 145-10 du code de commerce ;

4°) ALORS QUE, SUBSIDIAIREMENT, les baux qui n'ont pas acquis date certaine avant le commandement peuvent être annulés et ceux postérieurs au commandement doivent l'être si, dans l'un ou l'autre des cas, les créanciers ou l'adjudicataire le demande ; qu'un acte n'acquiert date certaine qu'à la condition d'être établi sous la forme authentique,

d'être enregistré, ou à la mort de l'une des parties à cet acte ; que l'acceptation de principe du renouvellement d'un bail commercial résultant de l'absence de réponse du bailleur à une demande de renouvellement formée par son locataire ne présente qu'un caractère provisoire ; que le nouveau bail issu de cette acceptation présumée n'acquiert pas date certaine par le seul effet de cette présomption légale ; que la cour d'appel, qui a constaté que le bail issu de l'acceptation présumée du principe du renouvellement du bail conclu en 1997 était un nouveau bail, a néanmoins jugé que ce nouveau bail avait acquis date certaine par le seul effet de la loi (arrêt, p. 5) ; qu'en se prononçant ainsi, sans caractériser en quoi le bail renouvelé, qui n'avait été ni constaté dans un acte authentique, ni enregistré, et aucune de ses parties n'ayant disparu, avait acquis date certaine, la cour d'appel a violé l'article 684 de l'ancien code de procédure civile et l'article 1328 du code civil dans sa rédaction applicable en la cause. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 8 mars 2016